



7.0 ONTWERP BEBOUWING



Regionale identiteit

De rijke geschiedenis van het gebied laat zich ook aflezen aan de verschillende regionale bouwstijlen, die soms een agrarische oorsprong hebben en soms specifieke dorpsstijlen zijn. Tot aan de Tweede Wereldoorlog voerden de regionale bouwstijlen de boventoon. Na 1945 hebben de dorpen zich meer ontwikkeld in een generieke bouwstijl met standaard rijtjeshuizen, twee onder één kappers en vrijstaande woningen. Hierdoor werd de specifieke identiteit van de bebouwing beperkt tot de oude centra, het buitengebied en een sporadische oude woning in een nieuwe woonwijk. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied zullen de specifieke architectonische stijlkenmerken weer een inspiratie moeten vormen voor nieuwe bebouwing.

Identiteit van twee grote kernen en veertien kleine kernen

De identiteit van het gebied was er ooit één van zestien kleine kernen. Na 1945 zijn Leek en Roden sterk gegroeid, maar de kleine kernen bleven bestaan, soms duidelijk leesbaar in het landschap (zoals Oostwold, Zevenhuizen, en Roderesch) en soms opgenomen in het bebouwde gebied (zoals Tolbert en Nieuw-Roden). De nieuw voorgestelde woonbebouwing sluit aan op deze situatie door in het ontwerp twaalf verschillende locaties op te nemen voor nieuwe woningbouw of functiewisseling, die ieder identiteitsversterkend zijn. De grootte van de locatie is bepaald op basis van het landschappelijke opnamevermogen (verhouding nieuwbouw ten opzichte van de landschappelijke drager) en op de gewenste identiteit van de aangrenzende kern (sommige kleine kernen breiden bescheiden uit, de grote of gekoppelde kernen breiden meer uit). Kernen die klein zijn en sterk zijn verweven met het landschap breiden niet uit, maar worden onderdeel van de landschappelijke drager (zoals Roderesch, Foxwolde en Midwolde).



Wijkengebied



Zevenhuizen



Nieuw-Roden



lintbebouwing Tolbert



overzicht van de verschillende woontypologieën

Functiewisseling en herstructurering

De woningbouwopgave wordt gerealiseerd binnen de grote kernen en in het buitengebied. Hiervoor zijn zowel in het centrum van Leek als in het centrum van Roden twee functiewisselingsgebieden aangewezen. Het betreft hier oude bedrijventerreinen die dicht tegen het centrum aanliggen. De functiewisseling gaat samen met een herstructurering, omdat de structuren van de bedrijventerreinen vaak grofmazig zijn en niet goed aansluiten op de structuren van de bestaande centra in Leek en Roden. Het ontwikkelen van woningbouw dicht bij de centra speelt tevens in op een veranderende woningbehoefte in de dorpen (er komt bijvoorbeeld steeds meer vraag naar huisvesting voor ouderen). Een goede balans tussen het in uitvoering brengen van ontwikkelingen in de dorpen en ontwikkelingen aan de dorpen leidt hiermee tot een goede opnamecapaciteit van verschillende doelgroepen in het plan. Samen met een strategie voor doelgroepen zal ook een strategie worden opgezet voor de prijscategorieën van de woningen. Het uitgangspunt voor ontwikkelingsgebieden in Leek is dat er minimaal 20% in de sociale categorie wordt gerealiseerd, in Roden is dat 30%. Het primaat voor de realisatie van de sociale sector (met name de sociale huur) ligt bij de lokaal werkzame woningcorporaties.

Landschappelijke identiteit

De ontwikkelingslocaties liggen in verschillende landschapstypen. Deze landschapstypen zijn zodanig verschillend dat ze ook onderscheidend kunnen zijn als woonmilieu, mits het landschap als ruimtelijke drager van het woongebied wordt opgenomen. Het wonen vindt niet langer plaats in een generieke woonwijk, maar is gericht op het landschap. Aan de westkant van Leek-Tolbert wordt straks gewoond tussen de houtsingels, bij Zevenhuizen wordt gewoond aan de vaart en ten zuiden van Roden wordt gewoond in het esdorpenlandschap.

Woonintensiteit en dichtheid

Doordat de twaalf ontwikkelingslocaties allen verschillende omstandigheden kennen zal de woonintensiteit hier op worden afgestemd. Hiervoor zijn in het ontwerp een viertal ontwikkelingsdichtheden opgenomen: centrum-dorps wonen met een bruto dichtheid van 30-40 woningen per hectare, dorps wonen bij de kleine kernen met een bruto dichtheid van 10-20 woningen per hectare en landelijk dorps wonen met een bruto dichtheid van 5-10 woningen per hectare. Op enkele plaatsen wordt er gewoond in het landschap met een dichtheid van 1-5 woningen per hectare.

- ① Leek – Centrum-dorps wonen
- ② Leek – Werken en wonen aan de Tolbertervaart
- ③ Tolbert – Landelijk wonen
- ④ Leek / Tolbert – Wonen tussen de houtsingels
- ⑤ Leek-Terheijl – Wonen aan het Landgoed
- ⑥ Roden – Centrum-dorps wonen
- ⑦ Nieuw-Roden – Wonen en werken in Nieuw-Roden
- ⑧ Roden – Wonen in het esdorpenlandschap
- ⑨ Roden – Wonen aan de Steenbergerloop
- ⑩ Zevenhuizen – Wonen aan de vaart
- ⑪ Nietap – Wonen in Nietap
- ⑫ Oostwold – Wonen in Oostwold
- Ⓟ Bestaande bouwopgave



Landschap met bestaande bebouwing



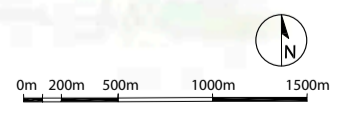
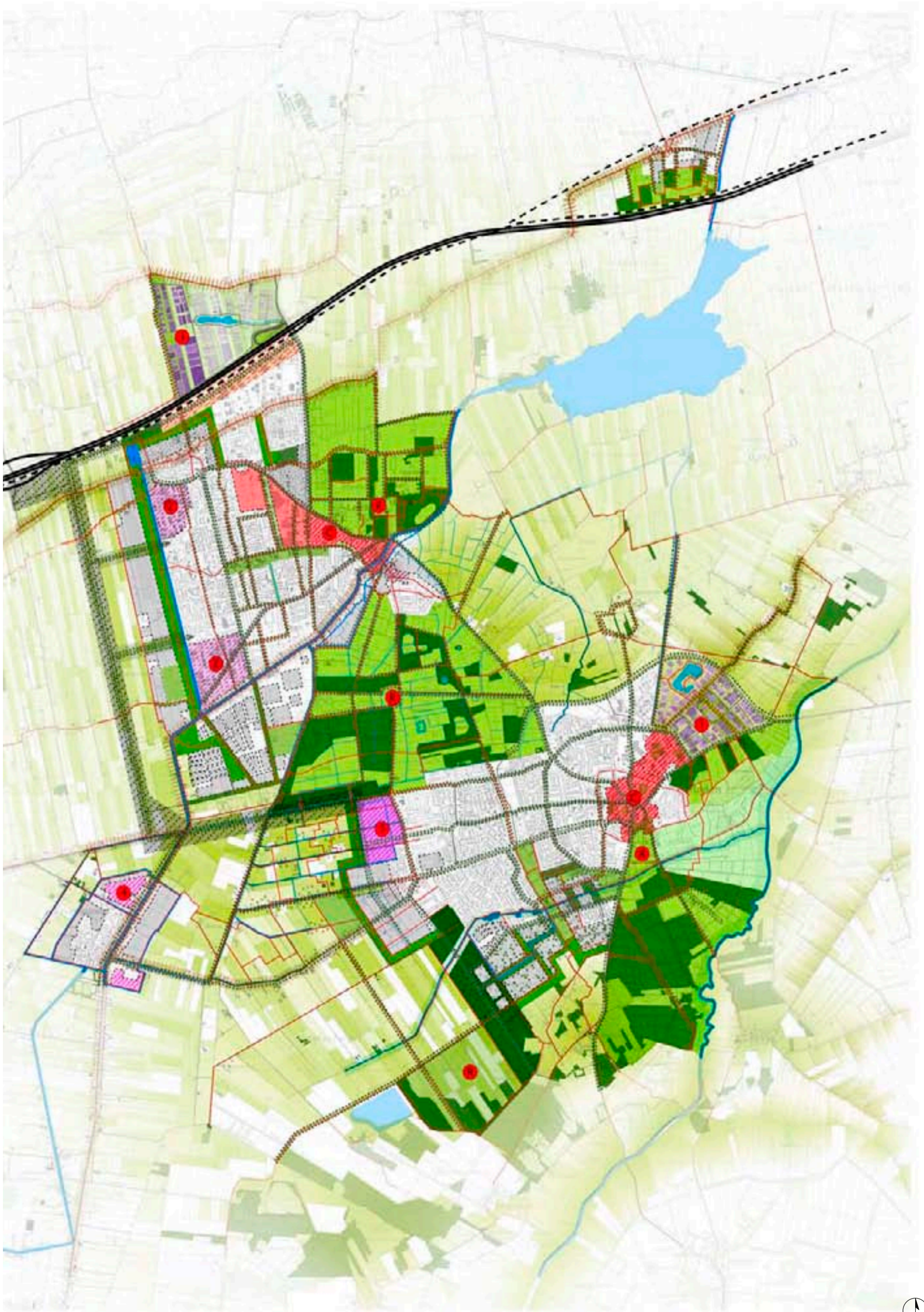
Landelijk dorps wonen: 5-10 won/ha.



Dorps wonen: 10-20 won/ha.



Centrum-dorps wonen: 30-40 won/ha.



Overzicht van de verschillende werklocaties in het plangebied

Vitaal bedrijvenbestand

Het hebben van een vitale werkgelegenheidssituatie in zowel Leek als Roden is één van de ‘kern-ontwikkelingswaarden’. Leek en Roden hebben beide een goed ontwikkeld bedrijvenbestand en voor beide dorpen is het belangrijk dat dit bedrijvenbestand op niveau blijft en kwalitatief wordt uitgebreid. In de IGS worden daarvoor de lijnen uitgezet, met name de ruimtelijke keuzen die daarvoor nodig zijn.

Bestaande vitale bedrijven in een nieuwe samenhang met nieuwe aantrekkelijke bedrijven

Verspreid over het gebied bevinden zich op dit moment diverse bedrijvengebieden met een verschillende locatiekwaliteit. In Leek bevinden zich drie kleine bedrijventerreinen in het dorp (Industriepark Leek, Industriepark Oldebert, Industriepark Diepswal) en twee grotere bedrijventerreinen langs de A7 (Bedrijvenpark Leeksterveld, en Industriepark Leeksterhout). In Roden bevindt de meeste bedrijvigheid zich aan de noordoost zijde met Bitseveld als oudste bedrijventerrein bij het centrum, Noordhoek meer aan de rand en de laatste ontwikkeling Haarveld, hier weer aangekoppeld. Leek en Roden hebben zich tot nu toe onafhankelijk van elkaar ontwikkeld. Opvallend is dat alle oudere bedrijventerreinen toe zijn aan een revitalisering, omdat veel industrieel gerichte bedrijven worden geconfronteerd met verplaatsingen of beëindiging, en andere bedrijven twijfelen over het plegen van investeringen.

Op een aantal plaatsen is een groot contrast aanwezig tussen vitale bedrijven en leegstand of invulling van tijdelijke programma's zoals caravanstallingen. Er is daardoor een kans op verpaupering. De markt voor bedrijven is sinds de jaren 50 aanmerkelijk veranderd. In plaats van het accent op industrie ligt tegenwoordig het accent veel meer op zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening. Dit zijn bedrijven die vaak een veel kleinere omvang hebben en vaker worden gecombineerd met andere programma's als wonen en recreëren. De kunst zal zijn om in te spelen op het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid zonder dat dit ten koste gaat van het verdwijnen van de bestaande vitale bedrijvigheid.

Werken en wonen

Het werken en de bedrijvigheid ontwikkelen op diverse manieren. Een belangrijke trend is de toenemende vraag naar woon-werk combinaties. Was dit vroeger vooral voorbehouden voor de aannemer met zijn bedrijf aan huis, bestaat er nu steeds vaker de vraag naar wonen in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid in de dienstensector en recreatiesector. Juist dit soort programma's passen heel goed binnen het dorp. Bestaande bedrijvengebieden als Oldebert en Diepswal in Leek zijn hiervoor aangewezen als revitaliseringsgebieden. Aan de zuidoost kant van Zevenhuizen en aan de noordkant van Nieuw-Roden zijn twee ontwikkelingslocaties voor werken in combinatie met wonen toegevoegd. Zelfstandige bedrijfsvestigingen zonder de combinatie met wonen in Nieuw-Roden zijn niet mogelijk.

- ① Technologiepark Roden, revitalisering
- ② Werken en wonen aan de Tolbertervaart, revitalisering
- ③ Leeksterveld, werken langs de A7, uitbreiding
- ④ Wonen en werken in Zevenhuizen
- ⑤ Wonen en werken in Nieuw-Roden
- Ⓒ Centrum-dorps werken
- Ⓓ Recreatie

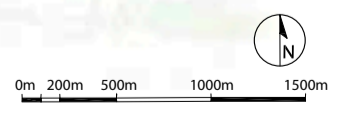
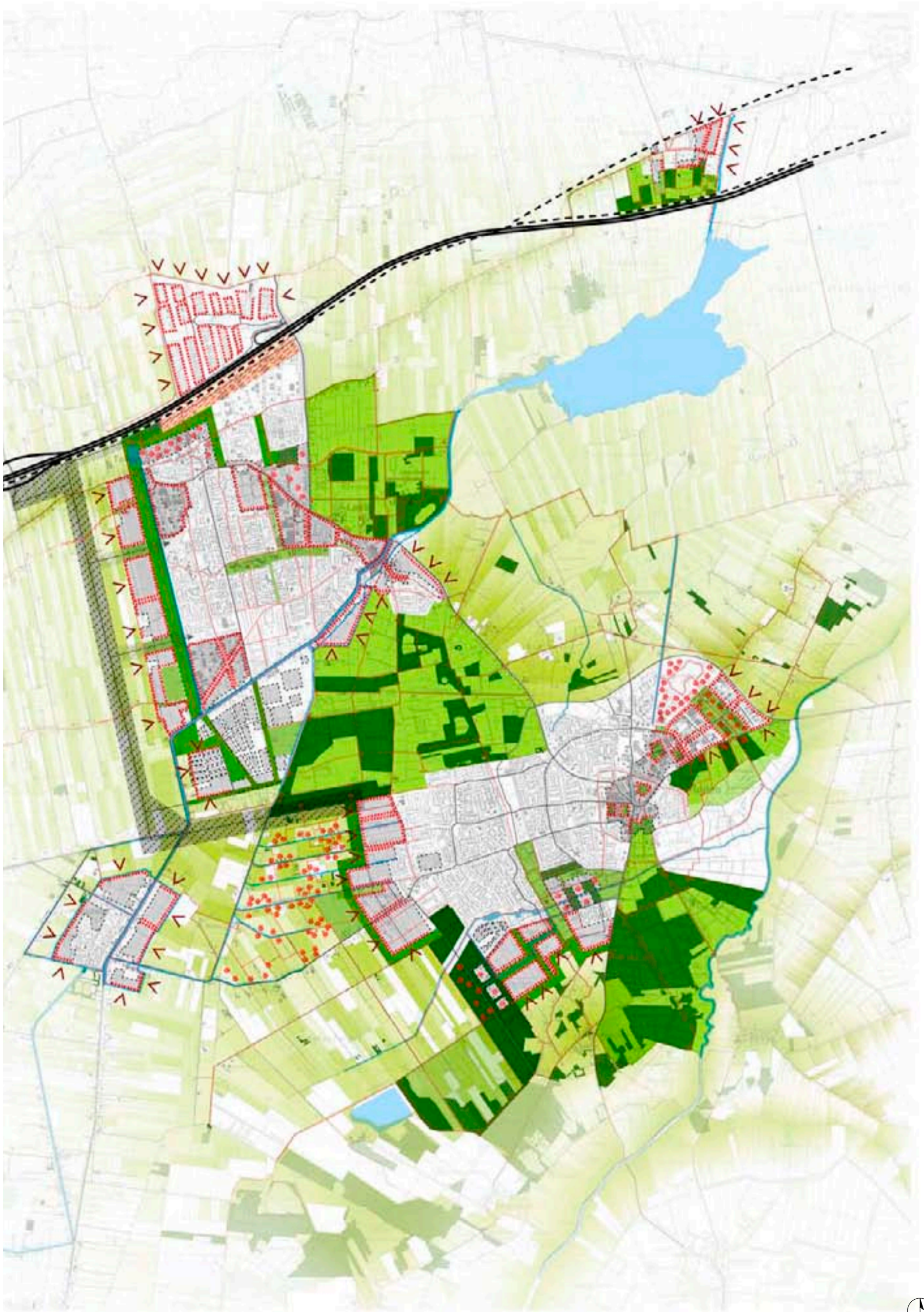
Branding: locatiekwaliteit afstemmen op marktsegment

De aantrekkelijkheid voor bedrijven in de dorpen Leek en Roden is een combinatie van ligging aan de A7 en de aanwezigheid van een dorpslandschappelijke sfeer op een steenworp van de stad Groningen en Assen. De verschillende bedrijvenlocaties hebben een verschillend potentieel profiel, waarbij de nieuwste Leekster locaties zich duidelijk kunnen richten op de A7 en de Rodense locaties beter zijn gesitueerd bij het dorp en aan het landschap. De specifieke rol van Leek-Roden op regionaal niveau is het kunnen bieden van aantrekkelijke woonwerkmilieus en deze ambitie past goed bij het ontwikkelen van een dorpslandschappelijke identiteit. De specifieke kwaliteiten van de dorpen komen het best tot zijn recht indien er sprake is van een duidelijke ‘branding’, waarbij het uitgangspunt is dat er een wisselwerking tot stand komt tussen de landschappelijke context en de bedrijven zelf. Het resultaat is een totaalproduct met als thema: recreatief wonen en werken in Leek en Roden. Voorbeelden hiervoor zijn:

- Het landgoed Nienoord wordt fysiek meer verbonden met het centrum van Leek. Er worden arrangementen ontwikkeld met Nienoord als centraal thema. Hiermee kunnen bedrijven en de recreatiemarkt zich profileren;
- In Roden liggen kansen voor een landschappelijke profilering door een combinatie van het bedrijvenpark Haarveld, een herprofilering van het Bitseveld en de landschappelijk gelegen golfbaan in een landgoedachtige setting;
- Het bedrijventerrein Leeksterveld aan de A7 wordt opgezet met een sterk landschappelijk karakter en is gericht op de uitstraling van de bedrijven naar zowel A7 als naar het landschap. Het geheel geeft een visitekaartje af van Leek en Roden;
- De voorbeelden staan niet op zichzelf. De bedrijven in landschappelijke setting, de landgoederen, de recreatiefaciliteiten en het landschappelijk wonen versterken elkaar onderling.

Balans tussen ontwikkeling nieuwe locaties en herontwikkeling bestaande locaties

De realisatie van een op ‘branding’ gerichte kwalitatieve verbetering van bedrijvigheid is geen eenvoudige opgave en vraagt om een gewogen strategie (zie hoofdstuk 9 Ontwikkelingsstrategie). De IGS voorziet in een beleidsaanpak voor vestigingsmilieus met een meervoudige strategie. De aanpak varieert van een ‘stap voor stap herprofilering’ op Industriepark Oldebert en op Diepswal in Leek tot het creëren van ontwikkelingsruimte voor regionaal georiënteerde bedrijvigheid langs de A7. De voorgestelde ‘branding’ en herprofileringmethode wordt per deelgebied toegelicht (zie hfdst. 8 Ontwerp Deelgebieden).



Overzicht oriëntatie

Oriëntatie en korrelgrootte

Een van de belangrijkste stedenbouwkundige instrumenten is de oriëntatie van de bebouwing. Met name in dit extravert opgezette en op het landschap gerichte ontwerp is de goede oriëntatie een succesfactor. Het ontwerp voorziet dan ook in zoveel mogelijk naar buiten gerichte bebouwing. Dit geldt zowel voor woningbouw als voor bedrijvigheid. Het ontwerp voorziet in twee korrelgroottes.

De kleinste korrelgrootte is op gebouwniveau. Deze villa- of paviljoentypologie is alzijdig georiënteerd en dient te worden toegepast in de landschapsonwikkelingszones (Wijkengebied, Bosstrook Steenbergerveld, landgoed Roden-Oost) of in gebieden waar de landschappelijke sfeer de drager is (wonen aan de Steenbergerloop, landelijk wonen in Tolbert, werken in een brinkdorp).

De grootste korrelgrootte is op buurtniveau. Deze korrelgrootte bepaalt tevens de mogelijke faseringsgrens. Indien er op buurtniveau wordt ontwikkeld (tussen de 50-300 woningen) en de oriëntatie is op dit niveau naar buiten gericht, dan is er altijd sprake van een afgerond geheel.



Nietap



Brink, Nieuw-Roden



Jonkerslaan, Leek



Vredewoldsplantsoen, Leek